



Services
communautaires

Cyprès

**PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME APPLICABLE AU
SITE DE L'HOPITAL LOUIS-H. LAFONTAINE**

MÉMOIRE PRÉSENTÉ À
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL
Arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve

22 avril 2003

PRÉSENTATION DE L'ORGANISME

Notre mission

Nous voulons contribuer à prévenir l'apparition, à atténuer l'aggravation et à arrêter le développement des difficultés que rencontrent les personnes vivant avec un problème ou un trouble affectant la santé mentale.

Pour atteindre notre mission

Nous sommes un organisme à but non lucratif dont les activités sont surtout réalisées dans la sous-région Est telle que définie par la Régie Régionale de la Santé et des Services Sociaux de Montréal-Centre.

Nous offrons principalement du suivi alternatif communautaire (SAC) dont les caractéristiques les plus importantes sont de proposer des visites individuelles dans le milieu de vie de la personne vivant avec un problème ou un trouble affectant la santé mentale. Nous lui offrons nos services sur une base libre et volontaire, afin de l'aider à atteindre une meilleure qualité de vie en satisfaisant une demande qu'elle formule. Toute demande nous apparaît recevable tant qu'elle nous permet de respecter notre code de déontologie.

Notre intervention est basée sur un modèle de résolution de problèmes dans lequel nous prenons un soin particulier pour :

- écouter et comprendre ce que la personne exprime,
- pour maintenir et développer ses capacités de décider par et pour elle-même et
- pour présenter des informations complètes lui permettant de continuer à utiliser ses capacités d'apprentissage.

Dans nos relations avec les personnes déclarant vivre ou avoir vécu un trouble de la santé mentale, nous sommes guidés par le modèle des forces, issu d'une longue pratique tant au Québec qu'aux États-Unis, qui met l'accent sur les conditions favorisant la prise en main de la personne par elle-même (l'empowerment). Nous proposons un processus fluide et accessible, simple à comprendre pour la clientèle.

Nous avons le souci d'avoir une vision d'ensemble, tant du point de vue des expériences vécues par la personne que du contexte général dans lequel elle vit.

Nos principales valeurs sont le respect de l'individualité dans tous ses aspects, la confidentialité, la créativité et la cohérence.

Afin de répondre à notre mission, c'est avec le même esprit que nous avons développé des activités de formation s'adressant aux intervenants et au grand public afin de faciliter l'intégration des personnes vivant ou ayant vécu des problèmes de santé mentale.

Pour réaliser notre mission, nous utilisons d'autres moyens : participation à des comités et des tables de concertation, rédaction de textes, références, présentations, conférences de presse, kiosques, participation à des travaux scolaires,...

Dans les prochaines pages, nous vous décrirons une clientèle qui a des besoins de logement social et nous vous donnerons quelques indications sur ce qui nous semble le plus approprié dans les circonstances.

Une vision montréalaise ; le ROSAC

Notre organisme fait partie du Regroupement des Organismes en Suivi Alternatif Communautaire sur l'île de Montréal (ROSAC)¹ qui rejoint maintenant individuellement environ 1000 personnes qui vivent des troubles importants de santé mentale sur l'île de Montréal. Nous rejoignons des personnes qui veulent s'intégrer dans la société et qui ont traversé des épreuves qui ont bouleversé leur vie. Nous pouvons ajouter², pour l'ensemble des organismes du ROSAC, que 70 % des gens ont des problèmes identifiés depuis plus de 10 ans, que près de 90 % prennent une médication liée à la santé mentale, que 70 % vivent seul, que 30 % ont au moins un enfant (environ 130 enfants d'âge mineur et 300 majeurs), que 84 % ont moins de 10,000\$ de revenus.

Nous attirons votre attention sur le fait que près de 20 % ont perdu leur logement dans la dernière année avec les conséquences que l'on connaît. À peine 19 % ont accès à un logement subventionné. Nos propres statistiques rejoignent ces chiffres.

Statistiques des Services communautaires Cyprès en 2001-2002

Travaillant dans l'est de l'île nous vous présentons quelques statistiques qui illustrent bien la population que nous rejoignons.

| CLIENTÈLE | 2001-2002 | 2000-2001 | 1999-2000 |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| Homme | 16 26 % | 15 25 % | 16 29 % |
| Femme | 46 74 % | 45 75 % | 40 71 % |
| Âge moyen | 45,8 | 45,9 | 44,8 |
| Âge moyen femme | 46,8 | 46,4 | 46,3 |
| Âge moyen homme | 43,2 | 40,8 | 40,8 |
| Moins de 40 ans | 22 35 % | 24 41 % | 26 46 % |
| Français | 57 92 % | 57 95 % | 54 96 % |
| Anglais | 5 8 % | 3 5 % | 2 4 % |

Nous offrons des services bilingues.

Nous avons rejoint 62 personnes pendant l'année financière 2001-2002. L'âge moyen des personnes rejointes reste très semblable à l'an passé. Notons une augmentation de l'âge moyen des hommes et la légère diminution du nombre de gens rejoints qui ont moins de 40 ans.

Bien que nous ayons publicisé le fait que nos services soient bilingues, nous rejoignons encore peu d'anglophones, même au niveau des appels téléphoniques. Cependant, ayant toujours une longue liste d'attente sans même avoir les fonds récurrents pour maintenir un employé au suivi téléphonique, nous ne posons pas de geste immédiat pour en rejoindre un plus grand nombre.

| QUI A COMME STATUT CIVIL | 2001-2002 | 2000-2001 | 1999-2000 |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Célibataire | 48 % | 53 % | 50 % |
| Marié(e) | 10 % | 8 % | 7 % |
| Conjoint(e) de fait | 6 % | 0 % | 0 % |
| Divorcé(e) | 21 % | 20 % | 23 % |
| Séparé(e) | 10 % | 10 % | 9 % |
| Veuf ou veuve | 5 % | 8 % | 9 % |
| Autre | 0 % | 0 % | 0 % |
| Ne sait pas | 0 % | 0 % | 2 % |

Près de la moitié des personnes (52 %) vit ou a déjà vécu en couple, l'autre moitié est célibataire.

¹ Les organismes sont : Association Bénévole Amitié, Diogène, Maison Les Étapes, Perspective communautaire, Projet Arc, Projet suivi communautaire, Relax-Action, Suivi communautaire Le Fil, Services communautaires Cyprès.

² Les chiffres suivant proviennent du projet de recherche ROSAC-UQÀM et sont tirés du document Analyses préliminaires pour l'ensemble des organismes du ROSAC, Volet 1 : Le portrait de la clientèle, mars 2003.

| QUI VIT | 2001-2002 | 2000-2001 | 1999-2000 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Seul(e) | 68 % | 67 % | 71 % |
| Conjoint(e) | 18 % | 8 % | 7 % |
| Co-locateur(trice) | 3 % | 5 % | 2 % |
| Chez parents (mère, père,...) | 10 % | 12 % | 13 % |
| avec enfant(s) | 13 % | 13 % | 11 % |

Si plus des deux tiers des gens vivent seuls, au moins 8 personnes sont parents d'enfants et 6 vivent avec un membre de leur famille d'origine. Nous sommes donc impliqués dans des situations familiales avec 23 % de notre clientèle. Cela sollicite notre polyvalence et nous oblige à nous tenir à jour concernant les interventions en milieu parental.

| LES ENFANTS ONT | 2001-2002 | 2000-2001 | 1999-2000 |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 0-6 ans | 4 | 4 | 3 |
| 6-12 ans | 4 | 5 | 5 |
| 12-18 ans | 8 | 6 | 2 |
| 18 ans et plus | 4 | 3 | 1 |
| Le nombre d'enfants | 20 | 10 | 11 |

Nous sommes en contact de façon plus ou moins directe avec 20 enfants, ce qui a des implications dans le quotidien des personnes que nous suivons. Plusieurs de ces enfants vivent un développement de l'enfance perturbé. Nous devons éventuellement augmenter notre formation à ce sujet.

| LES PERSONNES VIVENT DANS | 2001-2002 | 2000-2001 | 1999-2000 |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Sans domicile fixe | 0 % | 2 % | 2 % |
| Chambre | 2 % | 2 % | 0 % |
| 1,5 | 15 % | 10 % | 4 % |
| 2,5 | 8 % | 7 % | 11 % |
| 3,5 | 34 % | 40 % | 52 % |
| 4,5 | 19 % | 22 % | 20 % |
| 5,5 | 5 % | 7 % | 5 % |
| 6,5 | 2 % | 2 % | 2 % |
| 7,5 | 0 % | 0 % | 0 % |
| 8,5 | 2 % | 2 % | 0 % |
| Maison/condo | 13 % | 8 % | 5 % |

53 % vivent dans un trois ou un quatre et demi, ce qui semble correspondre aux besoins d'une personne vivant seule. Les 25 % de gens vivant dans un deux et demi et moins verront leur qualité de vie augmenter s'ils accèdent à des logements un peu plus grands... et subventionnés.

| GÉRÉ PAR | 2001-2002 | 2000-2001 | 1999-2000 |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Elle-même (sans domicile fixe) | 0 % | 3 % | 0 % |
| Elle-même (propriétaire) | 8 % | 7 % | 4 % |
| La famille d'origine | 3 % | 5 % | 7 % |
| Un ou des Privé(s) | 65 % | 60 % | 63 % |
| Un HLM | 19 % | 17 % | 13 % |
| Un Organisme à but non lucratif | 0 % | 3 % | 11 % |
| Une Coopérative | 2 % | 2 % | 2 % |
| Un Organisme intermédiaire | 0 % | 2 % | 0 % |
| Le Réseau provincial | 2 % | 2 % | 2 % |
| Le Réseau fédéral | 0 % | 0 % | 0 % |

21 % de notre clientèle a accès à des logements subventionnés conventionnels. Nous savons que les suppléments accordés aux propriétaires pour compenser un loyer n'ont plus la cote car, le taux de vacance étant très bas, ils peuvent trouver plus facilement des locataires. Diminuer le coût du loyer reste le principal moyen d'améliorer sa situation pour une personne qui ne peut pas travailler.

| DEPUIS | 2001-2002 | 2000-2001 | 1999-2000 |
|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Moins d'un an | 24 % | 23 % | 18 % |
| 1 à 2 ans | 19 % | 17 % | 27 % |
| 2 ans et plus | 50 % | 53 % | 50 % |
| Ne sait pas | 5 % | 7 % | 5 % |

Presque 43 % de notre clientèle vit dans le même logement depuis moins de deux ans ce qui est semblable aux années précédentes où nous avons 40 et 45 %. Ces chiffres nous apparaissent assez élevés. Cela laisse supposer des déménagements fréquents, facteur d'appauvrissement, et peut-être des relations difficiles avec les propriétaires. C'est une situation à risque de complications avec la situation actuelle où le nombre de logement est exceptionnellement bas.

| DONT LES REVENUS SONT | 2001-2002 | 2000-2001 | 1999-2000 |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Sécurité du revenu | 52 % | 60 % | 59 % |
| Assurance invalidité | 13 % | 10 % | 13 % |
| Pension ou rente | 15 % | 13 % | 14 % |
| Assurance emploi | 6 % | 2 % | 2 % |
| Insertion | 2 % | 2 % | 0 % |
| Emploi à temps partiel | 2 % | 3 % | 9 % |
| Emploi à temps plein | 11 % | 13 % | 14 % |
| Aucun revenu, à charge d'un(e) autre personne | 6 % | 3 % | 4 % |
| Nous ne savons pas | 0 % | 2 % | 0 % |

En examinant nos données, nous constatons que 80 % des gens ne sont plus ou ne sont pas sur le marché du travail et en sont probablement loin.

11 % des personnes travaillent à temps plein et 10 % semblent encore actifs. Avec 21 %, c'est une personne sur cinq de notre groupe qui est en situation de travail.

QUI ONT DES SERVICES PSYCHIATRIQUES

| | 2001-2002 | 2000-2001 | 1999-2000 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Prescription de médication de nature psychiatrique | 92 % | 92 % | 82 % |

Nos statistiques montrent que nous rejoignons un groupe de personnes vulnérables pour qui l'accès à un logement subventionné, avec un soutien social comme nous le proposons, est une des seules issues pour améliorer significativement leurs conditions de vie.

Selon le document «Lignes directrices pour l'implantation de mesures de soutien dans la communauté en santé mentale» publié en novembre par le ministère de la Santé et des Services sociaux, le type de service que notre organisme offre pourrait rejoindre 1350 personnes dans l'ensemble de la sous région³.

³ Le document parle de 300 personnes par 100 000 de population pour une moyenne de 1/12 à 1/25 personnes par intervenant.

À l'échelle du territoire de Mercier-ouest, (40,635 de population), nous pouvons parler de 122 personnes auquel notre proportion statistique peut s'appliquer. 20 % aurait accès à un logement subventionné, ce qui laisse 98 personnes vivant des troubles de santé mentale potentiellement éligibles à un appartement subventionné.

CONTEXTE MONTRÉALAIS

60 %⁴ des résidents de Montréal sont des locataires. La situation actuelle pour une personne à la recherche d'un logement est extrêmement difficile avec des taux d'inoccupation au Québec qui demeurent faibles, le taux à Montréal étant à 0,7 %⁵. Malgré les efforts des derniers mois pour corriger la situation, tout indique que nous en avons pour plusieurs années avant de retrouver un équilibre. En attendant, nous assistons à une hausse des loyers, parfois excessive, qui mène tout droit à l'appauvrissement. En sachant que la moitié des ménages locataires⁶ occupent leur logement depuis trois années ou moins, nous pouvons nous attendre à des effets sociaux et économiques désastreux si la population continue à déménager autant.

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec publiait l'été passé un communiqué sur la pauvreté et les hauts coûts de loyers⁷. « Au Québec, il y a 1,2 million de ménages locataires, dont 94 % sont captifs du marché privé. Les locataires consacrent une part croissante de leurs revenus pour se loger. Ainsi la moitié des ménages locataires y consacrent au moins 30 % de leur revenu et 25 % des locataires vivant en logement privé consacrent au moins 50 % de leur revenu au logement (Recensement Canada 1996). Ces locataires doivent donc couper sur la nourriture pour arriver à payer le loyer.»

Nous avons aussi trouvé cette statistique concernant les personnes seules⁸. 53,7 % des personnes seules doivent affecter 30 % et plus de leur revenu au logement (37 % pour l'ensemble de Mercier Ouest⁹). 30 % d'entre elles y mettent la moitié de leur budget.

Le logement social apparaît comme un élément clé de la qualité de vie des personnes démunies.

Ayant participé aux mêmes travaux de concertation que Mercier ouest quartier en santé, nous partageons son analyse de la situation. «La crise du logement qui sévit à Montréal depuis quelques années nous oblige à porter une attention soutenue à la disponibilité de terrains permettant la construction de nouvelles habitations. Mercier-Ouest quartier en santé et plusieurs de ses partenaires se sont mis à la recherche de parcelles de terrains ou d'immeubles à rénover. Les recherches effectuées à ce jour dans le secteur Mercier-Ouest se sont avérées vaines et n'ont pas permis d'initier des projets de constructions de logements sociaux. Comme dans plusieurs autres zones urbaines, les terrains vacants sont rares et souvent très contaminés ou sont réservés pour d'autres fins, commerciales ou industrielles. Il faut aussi considérer dans les recherches les infrastructures existantes qui permettent d'assurer une certaine qualité de vie aux futurs résidents : présence des commerces les plus utiles, facilité de déplacement, proximité des écoles, etc.»¹⁰

Nous savons aussi par expérience que les personnes vivant des troubles de santé mentale ont parfois tendance à s'installer à proximité des lieux de traitements. Les changements potentiels qui s'annoncent dans l'organisation des cliniques externes de Louis-H. Lafontaine avec la possibilité que certains traitements

⁴ Sommet de Montréal ; métropole agréable à vivre, solidaire et inclusive / Ville de Montréal mai 2002

⁵ L'Habitation au Québec, Bulletin trimestriel de conjoncture, Volume 6, Numéro 4, Année 2002. Publié en février 2003 par la Société d'Habitation du Québec.

⁶ L'Habitat en bref, Les logements privés au Québec : un parc diversifié et une propriété fragmentée. Publié en janvier 2003 par la Société d'Habitation du Québec.

⁷ La recherche d'un logement: une véritable course à obstacles par Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, 08/08/2002.

⁸ Les données utilisées proviennent de Statistiques Canada, Recensement 1996, fichiers 95F0201XDB96001, 95F0210XDB96001, 95F0212XDB96001 et 95F0206XDB96001.

⁹ Indicateurs de pauvreté (1996), Portrait du logement publié par Infologis de l'est de l'île de Montréal. Pour certains quartiers (milieux de vie), nous pouvons lire 46, 41 et 39 %.

¹⁰ Tiré du mémoire de Mireille Giroux, coordonnatrice, Mercier Ouest quartier en santé

soient ramenés dans l'hôpital, nous incite à penser que de nombreuses personnes pourraient être intéressées à se loger dans des logements qui seraient offerts proches.

Une variété de types de logement

Nous souhaitons la création de logement de grandeurs variés dans des immeubles de différentes tailles dans un milieu qui intègre une mixité de types d'habitation. À la lecture des statistiques suivantes nous pensons que les formules permettant de regrouper 6 à 9 logements dans un immeuble permettrait aux personnes moins fortunées d'augmenter leur représentativité dans un créneau qui, au moment de l'étude, offrait le loyer moyen le plus intéressant.

*Répartition des ménages locataires privés selon la taille de l'immeuble, par genre de ménage (%)*¹¹

| | Ensemble | 1 à 3 | 4 à 5 | 6 à 9 | 10 à 19 | 20 à 49 | 50 et plus |
|--------------------|----------|-------|-------|-------------|---------|---------|------------|
| Ensemble | 100,0 | 37,4 | 14,5 | 19,5 | 9,3 | 9,9 | 9,1 |
| Personne seule | 100,0 | 30,0 | 15,4 | 19,8 | 9,9 | 12,4 | 12,6 |
| Moins de 10 000 \$ | 13,4 | 10,0 | 17,5 | 13,1 | 15,6 | 18,5 | 14,8 |

*Loyer moyen payé par le locataire selon la région et la taille de l'immeuble (\$)*¹²

| | Ensemble | 1 à 3 | 4 à 5 | 6 à 9 | 10 à 19 | 20 à 49 | 50 et plus |
|----------|----------|-------|-------|------------|---------|---------|------------|
| Montréal | 506 | 508 | 476 | 446 | 479 | 512 | 680 |

DEMANDE AU PROMOTEUR DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT SUR LE SITE DE LOUIS-H.-LAFONTAINE

Comme tous les membres du comité de concertation de Mercier, nous nous sommes réjouis de lire que le comité exécutif de la ville de Montréal, au procès-verbal de l'assemblée du conseil municipal du 24 février dernier, incluait dans le projet de développement du site Louis-H.-Lafontaine des possibilités d'y joindre du logement social et communautaire : « ...Favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires destinés aux ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation. » (dans *Les orientations d'aménagement*, point 2.2 intitulé *Offrir une variété d'espaces résidentiels adaptés à une clientèle aux besoins diversifiés.*)

Nous espérons que le promoteur contribue, dans la mesure de ses moyens et en collaboration avec les organismes du milieu, à la recherche de solutions à la crise actuelle du logement pour les personnes à faibles revenus. Nous croyons aussi que ce dernier site connu dans le territoire appartient au secteur public et qu'une partie de sa vocation future doit répondre aux besoins de la société. Nous espérons que de nombreux organismes seront invités à la réalisation d'une variété de logements qui, pour les personnes vivant des troubles de santé mentale, tiendront compte de formules déjà éprouvées qui favorisent l'intégration sociale (suivi alternatif communautaire (SAC), soutien communautaire en appartements supervisés, en appartements relais, places réservées en coopérative et dans des OSBL d'habitation, etc.). Nous pensons aussi que le simple fait d'avoir accès à un logement social contribue au maintien de la santé mentale de personnes plus vulnérables.

Nous demandons à l'Office de consultation publique de Montréal de considérer une part de 30 % à 40 % des unités de logements du projet qui serait allouée à diverses formes de logement social : coopératives,

¹¹ LES LOGEMENTS PRIVÉS AU QUÉBEC : LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS, LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS ET LES RÉSIDANTS, Francine DANSEREAU et Marc CHOKO, avec la collaboration de Gérard DIVAY, Étude réalisée pour la Société d'habitation du Québec, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la Régie du logement, la Régie du bâtiment du Québec, publié en juin 2002, publiée par la Société d'habitation du Québec.

¹² Idem 7

habitations à loyers modiques pour familles à faible revenu, logements avec services pour personnes âgées en perte d'autonomie, logement abordable, etc. Nous nous permettons de citer ici en exemple les habitations sur le site des « *shops Angus* » qui nous semble un bel exemple de mixité sociale et d'intégration de différents types d'habitation dans un même lieu. Le promoteur du projet pourrait y trouver une source d'inspiration.

Comme d'autres organismes le soulignent, il serait également souhaitable d'envisager des moyens de faciliter l'accès à la propriété aux familles qui ont de la difficulté à devenir propriétaires tout en demeurant en milieu urbain, compte tenu de l'augmentation du coût des maisons.

Comme les présentations préliminaires l'ont montré, la qualité de vie du site pose des questions concernant plusieurs éléments : présence des lignes électriques d'Hydro-Québec, de terrains contaminés et de la Buanderie Centrale de Montréal.. Il ne faudrait pas que seuls les terrains les plus affectés soient réservés aux projets de logements sociaux, à moins bien sur, que la revitalisation et la décontamination soient exemplaires.

Enfin, notre organisme serait intéressé à participer à un regroupement synergique des organismes communautaires du territoire de Mercier-Ouest afin de créer un pôle de revitalisation du milieu. Nous suivons toutes les possibilités de voir la mise sur pied d'un centre communautaire disposant de services en commun et d'un accès rapproché aux services de transport en commun.

Daniel Latulippe

Directeur des Services communautaires Cyprès

Et aussi, président du **R**egroupement des **O**rganismes **C**ommunautaires en **S**anté **M**entale de l'**E**st (ROCSME) et représentant du **R**egroupement des **O**rganismes en **S**uivi **A**lternatif **C**ommunautaire sur l'île de Montréal (ROSAC)